

INTRODUZIONE GENERALE

La scienza della misura del valore

La scienza della misura del valore è l'Estimo il quale porta con sé un connotato di grande significanza essendo la scienza che, tecnicamente, si è creata per prima nella Storia un corpo dottrinale abbastanza organico. Si può ritenere certo che l'evento deriva dal fatto che l'uomo è un essere "misuratore", cosa non sfuggita alla antica speculazione se un aureo frammento del sofista Protagora così suona: *L'uomo è misura di tutte le cose, di quelle che sono in quanto sono, di quelle che non sono in quanto non sono.* Pacifico per quanto riguarda le cose che sono, un rompicapo interpretativo costituiscono le cose che non sono, vedute in filosofia come cose del "non essere" ma che nel pragmatismo proprio della Sofistica forse è meglio riferirsi alle cose immateriali.

Il richiamo alla Storia va motivato con l'avvertenza che la Storia di una Scienza è la storia delle sue "istituzioni".

Dunque, un corpo dottrinale abbastanza organico è contenuto nel testo sacro ai cristiani, la Bibbia, in primo luogo nel Genesi dove si legge (23/1-20; versione italiana di E. Testa):

*La tomba di Macpela.*¹ Gli anni della vita di Sara furono centoventisette; questi furono gli anni della vita di Sara.² Sara morì a Kiriath-Arba, che è Ebron, nella terra di Canaan, e Abramo entrò per far lutto per Sara e per piangerla.³ Poi Abramo si alzò dalla presenza del suo morto e disse agli Hittiti:⁴ "Io sono forestiero e residente tra voi. Datemi la proprietà di un sepolcro, sotto la vostra autorità, sicchè io possa portare via il mio morto e seppellirlo".⁵ Gli Hittiti risposero ad Abramo: "Prego! Ascolta o signore! Tu sei un principe eccelso in mezzo a noi! Nel migliore dei nostri sepolcri seppellisci il tuo morto. Nessuno di noi ti proibirà di seppellire il tuo morto nel proprio sepolcro".⁷ Ma Abramo si alzò, s'inclinò davanti al popolo del paese, davanti agli Hittiti e disse loro:⁸ "Se è proprio conforme al vostro intimo che io porti via il mio morto e lo seppellisca, ascoltatevi e interponetevi per me presso Efran, figlio di Zocar,⁹ perchè mi venda la sua caverna di Macpela, che è alla

estremità del suo campo. Per il suo pieno valore in argento, me la venda come proprietà sepolcrale in mezzo a voi".¹⁰ Or Efron era presente in mezzo agli Hittiti. Rispose dunque Hefron l'Hittita ad Abramo, udendolo gli Hittiti, tutti coloro che entravano per la porta della sua città, e disse: "Prego,¹¹ signor mio, ascolta me: ti vendo il campo; ed anche la caverna che è in esso, te la vendo; in presenza dei figli del mio popolo te la vendo. Seppellisci il tuo morto".¹² Allora Abramo si inchinò davanti a lui alla presenza del popolo del paese,¹³ e parlò ad Efron udendolo il popolo del paese e disse: "Se proprio tu, di grazia, mi ascolti, io ti dò il prezzo del campo; accettalo da me, così io seppellirò il mio morto".¹⁴ Efron rispose ad Abramo, dicendo: "Di grazia,¹⁵ ascoltami signor mio, una terra di quattrocento sicli d'argento che cosa è mai fra me e te? Seppellisci dunque il tuo morto".¹⁶ Allora Abramo accedette alla richiesta di Efron e pesò ad Efron il prezzo che gli aveva detto, udendo gli Hittiti, cioè quattrocento sicli d'argento, di moneta corrente tra chi gira. Così il campo di Efron, che si trovava in Macpela, ad oriente di Mamre, sia il campo che la caverna che vi si trovava e tutti gli alberi che vi erano dentro il campo e sul suo limite tutto intorno,¹⁸ passarono in proprietà di Abramo alla presenza degli Hittiti, di tutti quelli che entravano nella porta della loro città.

Le nostre glosse al brano biblico sono le seguenti.

L'antico episodio contiene il paradigma estimativo che nella cultura italiana è assorbito nella cosiddetta "stima sintetica". Proceduralmente si inizia con il delineare le condizioni per il verificarsi dello scambio; oggi diremmo le condizioni di giuridicità dello scambio. Infatti, si insiste sulla testimonialità - gli Hittiti presenti - e sulla pubblicità - udendo il popolo -. Oltre la prospettata ricerca di giuridicità dei due contraenti, la testimonialità e la pubblicità, dal punto di vista estimativo, sono prova della equità del valore attribuito ed assentito da tutti per effetto di "comparazioni" con il valore di beni simili facenti mercato. La comparazione si regge su uniformità fisiche possedute dal bene in scambio rispetto ad altri di valore noto ed è perciò che lo scriba ispirato diventa analitico nella progressiva cadenza descrittiva di: caverna; caverna-campo; caverna-campo-alberi; caverna-campo-alberi-confine. Si rimarca, ancora, che i due scambisti sono in posizione bipolare ma non risultano monopolisti. Il valore stimato in 400 sicli d'argento è pubblicamente definito e accettato fino ad annullare le tensioni soggettive di Abramo

e di Efron tanto è che a quella cifra è proprio il venditore Efron a dire: "Che cosa è fra me e te?" nel significato che nulla oramai si frappone allo scambio e questo avviene per cui il valore (entità estimativa) diventa prezzo (entità economica).

La distinzione fra valore e prezzo è molto importante. Su di essa si ritornerà, mentre si continua con il rilievo che la codificazione del Genesi non è singolare. Anche in Geremia (32/6-15) è codificata la norma per definire il valore (di un campo).

L'acquisto di un campo. Questa è la parola.⁶

Disse Geremia: "La parola del Signore mi fu rivolta così:⁷ Ecco Canamèl, figlio di Sallum, tuo zio, sta venendo verso di te per dirti: "Comprati il mio campo che è in Anatòt, poichè a te spetta il diritto di riscatto per acquistarlo" " ⁸ Entrò dunque da me nel cortile della guardia Canamèl, figlio di mio zio, secondo la parola del Signore, e mi disse: "Compra il mio campo che è in Anatòt, poichè a te spetta il diritto di eredità e a te il riscatto: compratelo!". Io compresi che questa era la parola del Signore.⁹ Allora comprai il campo di Canamèl, figlio di mio zio, che è in Anatòt e gli pesai il denaro: diciassette sicli d'argento.¹⁰ Scrissi l'atto nel libro e lo sigillai, radunai testimoni e pesai l'argento sulla bilancia.¹¹ Quindi, presi il libro dell'acquisto, quello sigillato e quello aperto secondo la prescrizione e gli statuti,¹² e consegnai il libro dell'acquisto a Baruc, figlio di Neira, figlio di Maccia, sotto gli occhi di Canamèl, figlio di mio zio, e sotto gli occhi dei testimoni che avevano firmato il libro dell'acquisto, sotto gli occhi di tutti i Giudei che stavano seduti nel cortile della guardia.¹³ Poi ordinai a Baruc, alla loro presenza:¹⁴ "Prendi questi scritti, questo libro dell'acquisto, sia quello sigillato che quello aperto, e mettili in un vaso di argilla affinchè si conservino per molti giorni.¹⁵ Infatti, così dice il Signore degli eserciti: "Ancora si compreranno case e campi e vigne in questo paese".

Nulla è da aggiungere come glossa rispetto al precedente scambio descritto, tranne una condizione sociale organizzativa più evoluta se la giuridicità è formalizzata con scritture in appositi libri.

Un altro brano biblico, l'ultimo che mettiamo in discussione, è di enorme interesse perchè definisce un secondo paradigma estimativo definibile universale in quanto presente e molto considerato nella cultura estimativa mondiale. Trattasi del valore desunto dal flusso di utilità (espresso in moneta va ad identificarsi con il reddito) per un processo di accumulazione finanziaria in relazione

alla durata del flusso stesso. In letteratura si designa come stima analitica per capitalizzazione del reddito, nel cui merito così si esprime il Levitico:

(25/13-17) *Norme per le compravendite*.¹³ In tale anno giubilare ognuno torni nei suoi possessi.¹⁴ Secondo il numero degli anni trascorsi dopo il giubileo stabilirai il prezzo d'acquisto da parte del tuo compatriota, ed egli secondo il numero degli anni di rendita ti stabilirà il prezzo di vendita;¹⁶ più grande è il numero degli anni da trascorrere prima del giubileo e più aumenterai il prezzo; più piccolo è il numero degli anni e più ridurrai il prezzo, perchè è un certo numero di raccolti che ti vende.¹⁷ Non danneggiatevi l'un l'altro e temi il tuo Dio. Io sono il Signore Dio tuo.

L'esposizione dei principi estimativi biblici già consentirebbe una prima stratificazione assiomatica dell'Estimo quale scienza della misura del valore. La loro resistenza nel tempo assicura la loro validità che più che evolversi si è arricchita per precisazioni di processi aritmetico-finanziari, per precisazioni di concetti generali, e per immissione di altri concetti complementari relativi, soprattutto, a postulati come elementi di composizione del giudizio di stima [= misura del valore] e a criteri come specificità fenomenica del concetto astratto e universale del valore. Molto di recente sono comparsi altri procedimenti di origine statistica molto matematizzati ed una distinzione di giudizio a seconda che l'oggetto di cui si deve stimare il valore abbia o non abbia mercato.

Dopo le sopradette specificazioni, si tenta uno schema di assiomatizzazione della teoria generale dell'Estimo.

A) Concetti primigenii

- La stima è la misura del valore.
- Le unità di misura sono il linguaggio, le quantità fisiche standard, la moneta.

B) Postulati

- La stima ha per fondamento la conoscenza del mercato; lo stesso che: il prezzo è il fondamento della stima. Se il mercato tace o non esiste si ricorre a processi di simulazione (del mercato).
- La stima è sempre comparativa.
- La stima è razionale allorchè è definito lo scopo o ragion pratica per cui è fatta.

- La stima è un atto previsionale rispetto al prezzo perciò essa non ha per oggettualità il prezzo, bensì il valore.
- La stima deve essere oggettiva e normalmente valida.
- Tutte le grandezze monetarie richieste dalla stima si riferiscono all'istante stesso della stima.

C) *Specificità fenomenica del valore*

Il valore si può manifestare come:

- (secondo lo scambio): valore di mercato, valore di surrogazione, valore complementare;
- (secondo genesi): valore di costo, valore di trasformazione;
- (secondo accumulazione): valore di capitalizzazione;
- (secondo cumulazione): valore di insiemi;
- (secondo azione coercitiva): valore convenzionale;
- (secondo fruizione e/o conservazione collettiva): valori culturali-ambientali.

La serie è aperta; può darsi che esistano altri aspetti fenomenici del valore.

D) *Metodo di stima*

Si conosce un solo metodo:

- il suo fondamento è la comparazione.

E) *Procedimenti di stima*

E' proposta la seguente sistematica:

1. Deterministici: sintetici uniparametrici uniequazionali; analitici uniparametrici uniequazionali; sistemici pluriparametrici pluri-equazionali.
2. Stocastici: uniparametrici uniequazionali (regressione semplice); pluriparametrici uniequazionali (regressione multipla).
3. Genetici.
4. Di cumulazione.
5. Spuri.
6. Di simulazione.
7. Empirici.
8. Combinati (aziendalistici): patrimoniali; reddituali; finanziari; misti; di scomposizione; U.E.C.
9. Del secondo ordine.

F) Il giudizio finale di stima del valore

E' l'atto finale di uno svolgimento dialettico partente da ipotesi e coordinante entità fisiche e monetarie con risultante di un enunciato che è una somma di moneta fatta pari al valore di stima.

Del giudizio di stima si possono predicare gli attributi fondamentali in appresso individuati.

- Il giudizio di stima ha il carattere di riassumersi in un numero-valore virtuale. In sostanza esso non ha il requisito dell'evento storicizzato; dunque non è un prezzo, bensì un prezzo potenziale, quindi è un valore.

- Dal precedente deriva il secondo attributo, allocativo in un intervallo di oscillazione la cui ampiezza è determinata:

- a) dal numero dei dati non reali ma ipotetici assunti nel procedimento di stima,

- b) dalle tensioni meta-economiche delle persone implicate nel giudizio di stima,

- c) dalla professionalità del Perito.

- Il giudizio di stima è un giudizio vincolato. Il carattere va esplicitato. Infatti, non è intesa l'esistenza di un vincolo metodologico che se così fosse l'Estimo non avrebbe giustificazione alcuna dal punto di vista scientifico-dottrinale, bensì è inteso un condizionamento relativo:

- a) alla struttura sociale entro cui si formano e si determinano i valori,

- b) alla valenza delle decisioni politiche (in massima parte di politica economica),

- c) alla codificazione giuridica delle norme.

- E' conseguenziale al precedente che il giudizio di stima può essere:

- a) non convenzionale,

- b) quasi convenzionale

- c) convenzionale.

Nelle culture contemporanee le tre classi sono rappresentate e sono coesistenti seppure ad intensità diversificata.

- Eccezion fatta per le stime puramente convenzionali dove tutte le entità sono espresse con certezza numerica, il giudizio di stima assume l'ulteriore carattere di essere a-priori. Questo carattere è parallelo e sintonico rispetto a quello virtuale del valore già segnalato.

La tentata stratificazione assiomatica riflette la tradizione italiana secondo una nostra personale elaborazione. Essa regge sul piano della logica trovandola confermata anche fuori della cultura italiana, accusando solo implementi per aggiunzioni di procedimenti, alcuni sofisticati per l'uso di tecniche matematiche (cultura anglosassone), altri più "latini" tra cui abbiamo conoscenza di quello timografico dello studioso argentino Eduardo Magnou e di quelli dovuti alla sagacia di Enrique Ballesterio e Vicente Caballer Mellado (metodo Beta).

* * *

La stratificazione assiomatica già esposta attraverso una sequenza analitica di blocchi concettuali si può presentare anche in forma discorsiva; anni orsono proponemmo la seguente: nelle *coordinate spazio e tempo per matrici diversissime ma legate ad eventi reali*, insorgono quesiti di stima richiedenti un giudizio di stima (= la misura di un valore). Essendo vettore lo scopo ovverosia la ragion pratica, si individua il tipo fenomenico di valore che si quantifica monetariamente con metodo comparativo, supponendo condizioni normali, con uno dei procedimenti e con adattamenti finali. La forma discorsiva aiuta molto a definire il momento teoretico dell'Estimo e il suo passaggio a quello operativo cioè allo svolgimento pratico dell'iter metodologico delle operazioni di misura richieste dalla stima le quali impegnano il Perito nelle fasi che seguono.

I^A Fase

- Formulazione del quesito di stima.
- Interpretazione dei rapporti economico-giuridici tra cose e fatti da stimare e persone implicate.
- Formalizzazione dello scopo o ragion pratica.
- Individuazione del tipo fenomenico del valore da stimare e dei suoi particolari attributi.

II^A Fase

- Riconoscimento dei procedimenti idonei per la misura monetaria del valore individuato.
- Scelta di uno o più procedimenti.
- Indagine di mercato per intercettare l'universo di comparazione.

III^A Fase

- Misure (o conteggio o accertamento) dell'intensità (o moda)

dei caratteri fisici e/o economici da cui si fa dipendere il valore.

- Stima dei parametri (sempre monetari) relativi al carattere o ai caratteri da cui si fa dipendere il valore.

- Esecuzione dei calcoli previsti dal procedimento [trattasi fondamentalmente del prodotto fra un parametro (sempre monetario) e l'intensità o moda del carattere.]

- Adattamenti del risultato, se del caso - presenza di caratteri singolari - mediante stime del secondo ordine.

Un riflesso personale richiama in causa il Perito tanto come facitore di stime quanto per il grado di accettabilità della sua stima.

Il primo aspetto solleva problemi deontologici e di etica professionale. In merito conosciamo, per una citazione di Caballer Mellado, la codificazione di un ente canadese contrassegnato Istituto di Estimo canadese.

- I membri dell'Istituto di Estimo del Canada accettano e asseverano un codice di etica che assicuri al cliente la più alta qualità possibile nell'esercizio professionale.

- L'estimatore professionista elaborerà solamente stime parziali e obiettive.

- L'estimatore professionista si comporterà sempre in maniera conforme con le alte regole della professione e del prestigio dell'Istituto di Estimo del Canada. L'estimatore professionista si comporterà onestamente e imparzialmente con i suoi clienti. L'estimatore accetterà solamente incarichi di cui ha competenza ed esperienza a meno che non si faccia collaborare da un appropriato tecnico esperto o che avendo dichiarato la sua non competenza al cliente, questo lo accetta come suo consulente.

- L'estimatore professionista fisserà il suo onorario in base alle tariffe professionali, alle responsabilità derivanti dalla sua prestazione, alla qualità del lavoro, ai costi sopportati.

- L'estimatore professionista dichiarerà solamente i titoli posseduti. Solo i membri dell'Istituto di Estimo del Canada avranno il timbro professionale dell'Istituto e nessuna altra persona potrà vantare affiliazione al fine di ottenere incarichi professionali, farsi pubblicità, rendere testimonianza (malleveria) o svolgere attività di questo tipo.

- L'estimatore professionista fornirà all'Istituto di Estimo del Canada i dati in suo possesso al fine che della informazione e del-

l'esperienza possano beneficiare altri estimatori.

- L'estimatore professionista non tenterà mai di soppiantare un altro estimatore allorchè questo sia già stato incaricato di un lavoro.

Passando al grado di accettabilità delle stime, almeno nella società italiana, bisogna distinguere il Perito come consulente o del giudice o di parte, e come arbitro. Nel primo caso la sua perizia non ha significato probatorio, può e non può essere accettata; nel secondo caso la perizia costituisce sentenza inappellabile.

TEORIE DEL VALORE

Sostituire l'espressione "stimare un bene" con l'altra "stimare il valore di un bene" non è un fatto linguistico; il suo significato è molto più profondo. Una scienza deve definire la sua oggettualità di indagine in forma generalizzata del tipo di "idea platonica" in modo di assommare in unità le cangianti sfaccettature reali. La questione è importante per definire la "metodologia" con carattere di generalità. I requisiti richiesti sono assommati dal *valore* ed è con questa entità che si vuole identificare l'oggettualità specifica della metodologia estimativa, giustificandosi contemporaneamente la definizione dell'Estimo quale scienza della misura del valore.

Definita l'oggettualità si apre la discussione sulla sua conoscenza, terreno assai difficile speculativamente, essendo il *valore* un concetto molto controverso nella sua interpretazione e nella sua definizione. Nella cultura italiana basta far riferimento alle disparate tesi presentate e discusse al XXIII° Convegno della Società Italiana degli Economisti e pubblicate dall'Editrice il Mulino di Bologna, 1986, con il titolo *Aspetti controversi della teoria del valore*, a cura di L. Pasinetti.

Con un poco di arroganza si tratterà sinteticamente delle teorie del valore secondo una sistematica di cui portiamo la responsabilità:

- teorie ontologiche
- teorie fenomeniche
- teorie energetiche
- teorie unificate
- teorie informatiche.

L'esposizione che faremo è molto differenziata rispetto a quella altrettanto differenziata degli Economisti puri i quali abbinano sempre valore e distribuzione. Noi discuteremo del valore in termini assoluti (*absolutus*: concetto in sé, sciolto da qualsiasi altra condizione che non appartenga alla sua natura). Filosoficamente: il valore in quanto essere.

Le teorie ontologiche attribuibili al cosiddetto filone classico degli economisti, non per supremazia intellettuale quanto per allocazione temporale e, quindi, per sequenza storica, cercano di rispondere alla domanda: che cosa è il valore. Esse cercano la *sostanza* valorificante per la quale e secondo la quale una cosa ha valore; non per nulla i padri dell'economia classica erano impegnati di filosofia.

Tale sostanza valorificante la trovarono o credettero di trovarla nel *lavoro* e posero l'eguaglianza valore = lavoro. Per quanto strana possa sembrare l'affermazione, noi la facciamo lo stesso: nonostante la pretesa della *sub-stantia*, l'eguaglianza valore = lavoro non ha niente di metafisico; le sue fondamenta sono invece naturaliste e quasi fisiologiche: è l'atto creativo (di lavoro) a generare il valore. Alla nostra glossa semplificata e pragmatica si contrappongono proposizioni riconducibili alla speculazione pura. Il brano in citazione è lungo epperò ampiamente giustificato. "Chi, muovendosi ancora nell'antica scia di Aristotele e della Scolastica, crede nelle *essenze* delle cose, ha spesso serie difficoltà nel concepire proprietà di pura relazione tra le cose stesse, com'è ad esempio una correlazione. Ogni aspetto dell'esperienza (ed anche del linguaggio) è per lui il riflesso dell'essenza vera di qualcosa, in qualche senso al di là delle apparenze *fenomeniche*. In questa prospettiva, i rapporti di determinazione tra eventi osservabili non possono risolversi in mere associazioni, la cui permanenza sia per di più *falsificabile* da nuove osservazioni. Quei rapporti devono indicare piuttosto la maniera in cui le *essenze* (o sostanze) si rispecchiano tra loro, o nelle rispettive *forme fenomeniche*, in modo ontologicamente necessario, rivelando così la *ragion d'essere* delle cose. Questo tipo di impostazione, strettamente metafisica, distingue a mio parere alcuni aspetti dell'analisi economica di Karl Marx, ed in particolare la sua teoria del valore. Nel primo capitolo del libro del *Capitale* Marx osserva che, poichè il valore di scambio di una stessa merce può venire espresso nei termini di molti numerari diversi, esso può essere in

generale solo *il modo di espressione*, la forma fenomenica di un contenuto distinguibile da esso. Contrariamente alle apparenze, deve cioè esistere un valore di scambio interno, immanente alla merce di cui il valore relativo sia il modo di espressione necessario. E da che cosa sarà costituita questa sostanza dei valori? Da ciò che, oltre ad essere comune a tutte le merci scambiate, sia anche essenziale al loro valore di scambio, tale cioè da non potersene prescindere quando si consideri questo valore; e, sempre secondo Marx, l'unica sostanza concepibile fornita di questi requisiti è *il lavoro astratto umano*." Ergo, egli conclude, il valore di una merce è determinato dalla quantità di lavoro spesa durante la produzione di essa. Ad onta di tutti i supporti metafisici, aristotelici o scolastici fino a quelli leninisti, la teoria del valore = lavoro è fallita. La prova del fallimento è pragmatica oltre che storica: Il comunismo che aveva fondato l'Economia e il sistema sociale sull'eguaglianza valore = lavoro è crollato.

Assunto, dunque, che le teorie ontologiche non hanno valenza alcuna e liberato il pensiero da suggestioni filosofiche o ritenute tali, vengono in campo le teorie fenomeniche, proprie della natura umana e per nulla metafisiche. Per queste teorie, probabilmente distinguibili per varianti formali, il valore è un *rapporto di relazione fra le cose*. Una cosa vale nei termini di un'altra che la misura e viceversa. Dieci pecore si scambiano con una vacca; orbene il valore di una vacca è pari a 10 pecore (unità di misura) oppure il valore di 10 pecore è pari a 1 vacca (unità di misura). L'esemplificazione è sterminata e dispensa dal continuare: il dato fenomenico reale è incontrovertibile; si ha il valore solo nel rapporto di relazione tra cose. Il velo monetario (intermediazione monetaria) non annulla il rapporto di relazione ma lo rende universale a mezzo della moneta. Il valore *rapporto di relazione* espresso in moneta è detto prezzo. Scrivendo quanto scriviamo c'è venuta l'idea che, dunque, l'unità di misura universale è l'unità monetaria ed essa non partecipa del requisito "standard", come per le unità di misura di altre scienze. La variabilità del potere di acquisto richiamerebbe una instabilità *metrica* di cui non è chiaro, ancora, il significato estimativo essendo chiaro soltanto il fatto comportamentale dell'operatore allorché in periodo inflazionistico cerca l'investimento di copertura. Si tornerà ancora sul concetto di valore e su quello di moneta intrattenendoci, per adesso, brevemente su altre teorie del valore. Appartiene alla nostra cultura che anni orsono Sadi-Carnot disse: il secondo princi-

pio della termodinamica è una sorta di fisica del valore. Crediamo di aver capito questo (in concetti elementarizzati):

- la vita è imperniata su processi di trasformazione;
- ogni processo di trasformazione è dominato dal secondo principio della termodinamica secondo cui in termini energetici
- la massa degli input è sempre maggiore alla massa degli output (utilizzabili);

dal che deducesi che in termini fisici l'uomo produce sempre in perdita ma la produzione è atto necessario perchè dal non utilizzabile si ottiene l'utilizzabile per la continuità della vita. Essendo necessaria la condizione fisica:

$$\text{Input} > \text{Output}$$

il livellamento avviene nell'ambiente dell'economia con i prezzi di Input minori dei prezzi di Output

$$p_1 > p_0$$

per cui:

$$p_1 \cdot I < p_0 \cdot O$$

la trasformazione (produzione) dà luogo a profitti positivi (+T) oppure:

$$p_1 \cdot I = p_0 \cdot O$$

in cui si individua una posizione di margine con profitto nullo (T=0) oppure, ancora,

$$p_1 \cdot I > p_0 \cdot O$$

con profitto negativo (-T) e, quindi, si individua una posizione di extramarginalità caso in cui la trasformazione (produzione) cessa per condizioni di non convenienza.

Il valore tende ad identificarsi in:

$$p_1 \cdot I = p_0 \cdot O$$

dove il rapporto di relazione, in termini monetari, agguaglia energia erogata ed energia consumata.

Dalla teoria appena riassunta deriva l'importante nozione che il valore, agganciato al reale, comune, corrente, *rapporto di relazione* è dato da quantità fisiche moltiplicate i rispettivi prezzi, non solo,

ma altresì che si è prossimi ad un modo di vedere il valore nella sua genesi e cioè:

valore = costo di produzione.

Un misto combinato si ritrova in un'altra teoria che impernia il valore sul principio di equivalenza nel tempo - cosa assente nello schema energetico e non emergente nel modello genetico del costo - delle grandezze economiche in causa, equivalenza che rende omogenei nel tempo e, quindi, suscettibili di impiego matematico, con operazioni di montante o di anticipazione, tanto gli input che gli output. La sintesi può essere così posta.

Traguardandosi il processo produttivo come processo di trasformazione disteso nel tempo, si può porre un momento 0 (zero) iniziale ed un momento n finale del processo stesso. Nella produzione, vigendo il principio di equivalenza, l'insieme degli input espressi in forma monetaria ($p_i \cdot I$) eguaglia l'insieme degli output ($p_o \cdot O$), ma le due entità sono differite nel tempo. L'eguaglianza (nel rispetto del principio di equivalenza) si può avere o posticipando a tasso definito:

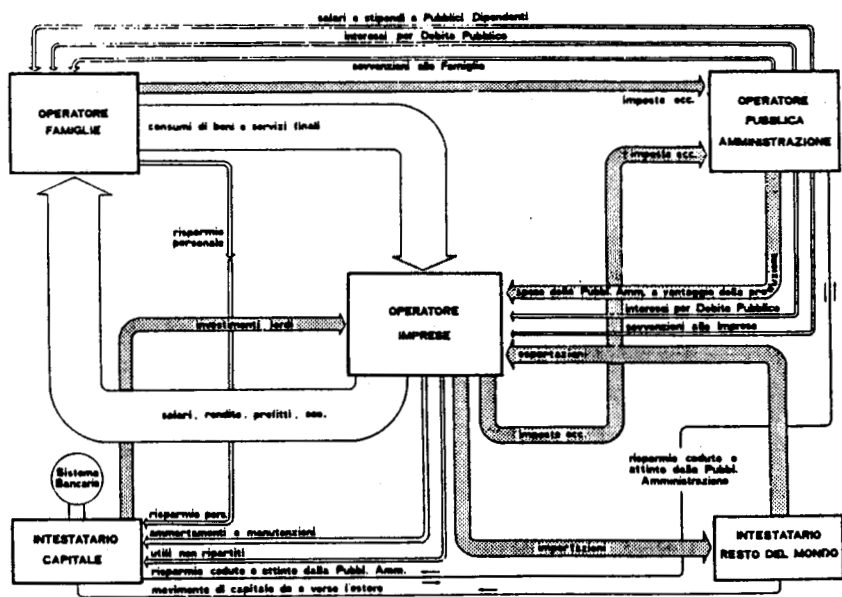
$$[p_i \cdot I](1+r)^n = p_o \cdot O$$

oppure scontando a tasso definito:

$$p_i \cdot I = [p_o \cdot O] \frac{1}{(1+r)^n}$$

Da notare che per $r = 0$ (zero) si torna alla condizione $p_i \cdot I = p_o \cdot O$ graficamente uguale alla precedente seconda eventualità energetica, ma concettualmente assai diversa. Infatti, la prima eguaglianza si fonda su diversità di prezzi (p_i e p_o), la seconda su operazioni finanziarie di montante e di anticipazione. In ogni caso le ultime equazioni intercettano il normale rapporto di relazione, sono compatibili con la teoria energetica e, se $r = 0$ (zero), (mancanza di interessi), si creano condizioni di compatibilità con ipotesi marxiane. Per questi motivi, la teoria è presentata come *unificata*, cioè assorbente in unità tutte le teorie.

La sintetica rassegna delle teorie qui finisce ponendosi il problema ultimo dell'assunzione di una, di più, di tutte a fini estimativi. Salvo ulteriori specificazioni e ragguagli, l'Estimo fa propria la teoria del valore rapporto di relazione espresso in moneta e mediamente quella vicina all'ottica di genesi, cioè del costo in ogni caso riconducibile pur sempre ad un rapporto di relazione espresso in moneta.



IL SISTEMA SOCIALE REALE COME LUOGO DI FORMAZIONE DEL VALORE

Il valore si forma nei sistemi sociali reali dove si coordinano flussi di produzione, di scambio, di consumo, secondo regole scritte o agraftate, usi e consuetudini. Di detti sistemi esistono diverse rappresentazioni la cui più appropriata in quanto definitoria degli elementi istituzionali, ci sembra essere quella rappresentata nel grafico riportato.

Gli istituti componenti sono cinque ripartiti in *operatori* e *intestatari* di conto.

Sono operatori:

- le imprese, reggenti la produzione,
- le famiglie, reggenti il consumo,
- la pubblica amministrazione, reggente il coordinamento sociale entro norme comportamentali.

Sono intestatari di conto:

- conto capitale, reggente i flussi monetari e finanziari,
- resto del mondo, reggente i flussi commerciali in importazione ed in esportazione.

Le frecce del grafico che esprimono i flussi e la loro direzione sono, appunto, il luogo di formazione del valore. Il flusso rappresentato dalla freccia "salari" è il luogo di formazione del valore della prestazione del lavoro; quello rappresentato dai consumi è il luogo di formazione del valore delle merci, e così via è possibile la lettura all'intero grafico che, però, ha una limitante coprendo non facendoli vedere flussi indicanti luoghi notevoli di formazione di valori. All'interno dell'operatore imprese esistono flussi fra impresa e impresa per scambi, generalmente, di fattori della produzione per i quali si ha una insorgenza di valori; così accade negli altri operatori dove, molto probabilmente, ha un ruolo egemonico lo scambio di servizi con manifestazione di corrispondenti valori. Per completezza è richiamabile un'azione particolare dell'operatore pubblica amministrazione come garante di diritti posseduti e come facitore di norme di diritto. Il richiamo è giustificato dal fatto che anche i diritti sono oggetti di scambio e, quindi, generatori di valori.

E' di recente la presa di coscienza da parte della volontà generale, nel senso teorizzato dal filosofo Rousseau, che il sistema sociale reale ha un supporto di spazialità geografica, in accezione lata l'ambiente, fino ad oggi mercificato a costo zero. Le condizioni di

degrado per pauperizzazione delle risorse naturali dovuta al ritmo inusitato dei cicli produttivi e per inquinamento dovuto al deposito dell'output inutilizzabile tanto nella produzione che nel consumo, immenso quantitativamente dati i bassi rendimenti - è un richiamo al già cennato secondo principio della termodinamica - hanno sollevato la cosiddetta problematica ambientale che investe tanto spazi localizzati quanto mondiali, su cui molto si discute e poco si conclude. Per quanto è pertinente il presente scritto, è rilevabile l'insorgenza di valori ambientali assoggettabili a stima.

E' così che si può tentare una prima configurazione del campo operativo dell'Estimo allargato ai valori di:

- beni economici
- servizi
- diritti
- beni culturali e ambientali.

La rappresentazione fatta, per necessità espositive, è statica, ma la staticità non risponde al vero e questo è importante al fine di determinare anche la dinamica dei valori; un solo esempio per chiarire il concetto: l'acqua, fino a pochi anni orsono relativamente abbondante, per effetto di consumo e di inquinamento è diventata un bene scarso avendosi in corrispondenza una mutazione nel suo valore.

Le forze che sommuovono le tendenze dinamiche dei sistemi sociali reali sono assai complesse. Alcune sono puntuali e settorialmente specifiche; in economia, per esempio, fa testo l'innovazione schumpeteriana. Una maggiore generalizzazione di spinta dinamica è data dalla ricerca scientifica quando approda a scoperte travasabili in realizzazioni concrete. Magnifico giudichiamo il percorso della scoperta rappresentato nella diagrammazione di Ziman.



La catena della scoperta.

Un condensato razionale di tutte le forze dinamiche, indicato come *propagatori* è offerto alla attenzione degli Studiosi dalla cultura italiana che transcendendo ottiche parziali riflette l'insieme sociale del manifestarsi della vita aggregata subiettamente alle disponibilità naturali, ai livelli culturali, alle tecniche realizzate, alle norme giuridiche codificate, ai modelli di comportamento. Il prospetto generale dei propagatori è quello che segue.

A - PROPAGATORI QUASI NATURALI

- A₁ Propagatore demografico
- A₂ Propagatore psicologico
- A₃ Propagatore tecnologico
- A_{3,1} *Sub-propagatori*
 - Ricerca tecnologica pubblica
 - Ricerca tecnologica privata
 - Automazione
 - Tecniche di ottimizzazione

B - PROPAGATORI POLITICI (O COERCITIVI O CARISMATICI)

- B₁ Propagatore istituzionale
 - B_{1,1} *Sub-propagatori*
 - Capo supremo dello Stato
 - Potere legislativo Potere esecutivo
 - Potere giudiziario
 - Potere fiscale
- B₂ Propagatore internazionale
 - B_{2,1} *Sub-propagatori*
 - Regime politico predominante nelle relazioni economiche internazionali
 - Configurazione del sistema dei trasporti e delle comunicazioni
 - Andamento della bilancia dei pagamenti
 - Infrastruttura doganale
 - Motivi presenti e prospettive delle migrazioni
- B₃ Propagatore sindacale
 - B_{3,1} *Sub-propagatori*
 - Interrelazioni con altri propagatori
 - Ideologia o ideologie dominanti nel propagatore sindacale
 - Estensione della unionizzazione e degli altri mezzi di lotta sindacale (scioperi, serrate, contratti collettivi di lavoro)
- B₄ Propagatore monetario, bancario, finanziario
 - B_{4,1} *Sub-propagatori*
 - Monetario interno
 - Monetario internazionale
 - Bancario finanziario

C - PROPAGATORI DISTRIBUTIVI (O DI POSIZIONE O QUASI ENDOGENI)

C_1 Propagatore paretiano delle distribuzioni delle fortune e dei redditi

$C_{1,1}$ *Sub-propagatori*

Delle fortune complessive

Dei redditi complessivi

$C_{1,2}$ *Sub/Sub-propagatori*

Della ricchezza terriera

Dei beni capitali durevoli

Dei salari

Degli stipendi

C_2 Propagatore cattallattico

C_3 Propagatore distribuzione della specie delle imprese

$C_{3,1}$ *Sub-propagatori*

Grado di rinnovamento delle strutture produttive esistenti

Grado crescente di trasformazione dell'apparato produttivo espresso dal suo ammortamento

Grado di informazione

Grado di specializzazione

Completiamo il paragrafo con un'altra serie di importanti proposizioni relative al fatto che come esistono forze dinamiche, ve ne sono altre se non contrarie almeno agenti come costanti di barriera specialmente per quanto concerne lo sviluppo economico dei sistemi sociali reali. Ancora una volta è la cultura italiana che, con una spettacolare quanto suggestiva analogia alle costanti fisiche di Eddington, ha sistematizzato così le costanti di sistema:

- l'indice della curva di concentrazione dei patrimoni e dei redditi di Pareto;

- la quasi costante di Fisher quale relazione di invarianza tra svalutazione secolare della moneta e livello medio generale dei prezzi;

- la costante di Cassel della parità dei poteri d'acquisto;

- la logistica, cioè la curva dello sviluppo demografico e del movimento della popolazione, dell'Amoroso;

- la costante di Yanossy comprovante che il ritmo con cui si utilizzano le possibilità tecniche, economiche e socio-culturali, tipiche di una certa collettività, è costante nel tempo e molto poco variabile da una collettività all'altra;

- la costante di Keynes nota come "livello trappola" del tasso di interesse, al di sotto del quale la preferenza alla liquidità assume il valore massimo;

la costante di Palomba quale velocità massima di ammortamento degli impianti fissi.

IL MERCATO COME LUOGO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Non si hanno esitazioni a definire il mercato il più grande istituto della scienza economica e la più grande istituzione reale connessa al comportamento dell'uomo in quanto agente economico. La letteratura di merito è sconfinata. L'esposizione è finalizzata in un contesto estimativo, risultando, perciò, ridotta a concetti essenziali.

Il mercato è il luogo economico dove si *determinano* i valori come quantità monetaria alias dove il valore viene quantizzato come "prezzo" *status* reale rispetto allo *status* potenziale di esso qual è, appunto, il valore il quale è una entità di essere astratto - è una idea platonica e, dunque, è concetto in sé autonomo, laddove il prezzo è entità storicizzata dal mercato generalmente per atto di scambio fra due operatori. Deriva che il mercato è una struttura bipolare fra una disponibilità di cessione di un bene, di un servizio, di un diritto, tradotta nel linguaggio scientifico in offerta, ed una disponibilità ad acquisire un bene, un servizio, un diritto, tradotta nel linguaggio scientifico in domanda.

DOMANDA			
OFFERTA	CONCORRENZA	OLIGOPOLIO	MONOPOLIO
CONCORRENZA	Concorrenza bilaterale	Oligopolio di domanda Concorrenza di offerta	Monopolio di domanda Concorrenza di offerta
OLIGOPOLIO	Concorrenza di domanda Oligopolio di offerta	Oligopolio bilaterale	Monopolio di domanda Oligopolio di offerta
MONOPOLIO	Concorrenza di domanda Monopolio di offerta	Oligopolio domanda Monopolio di offerta	Monopolio bilaterale

Offerta e domanda misurano, generalmente in moneta, il valore dell'oggetto dello scambio e, realizzate le condizioni di convenienza reciproca, effettuano lo scambio e la misura monetaria del valore diventa un fatto storico cioè un prezzo.

La morfologia del mercato è abbastanza vasta. Essa si può ricondurre in sintesi assoluta istituzionale, a tre connotati essenziali:

- la libertà o meno di offrire e di domandare
- la potenza o meno di potere influire sulla misura del valore e, quindi, di potere determinare il prezzo
- il possesso delle informazioni.

Le condizioni dei sistemi sociali reali permettenti l'esplicazione di libertà, di potenza, di possesso, da parte dell'offerta e della domanda danno luogo a mercati concorrenziali; limitazioni di libertà, di potenza, di possesso, da parte dell'offerta e della domanda danno luogo a mercati oligopolistici; la riduzione di libertà, di potenza, di possesso, fino all'unicità di offerta e di domanda, dà luogo a mercati monopolistici.

Sulle suddette basi semplificate si è impostata la tabella, per altro nota, sulle morfologie essenziali dei mercati.

Forse a cagione di simmetria estetica ma certo per più seria cagione di trattazione scientifica, didatticamente è messa in rilievo la sequenza morfologica trasversale diagonale da sinistra a destra intercettante le forme bilaterali. Come fatto reale, è più significativa la trasversale diagonale opposta che separa in basso le forme di mercato aspirate dal mondo economico per la "potenza" che esprimono nella determinazione del prezzo.

La letteratura scientifica susseguente si fonda sull'analisi dei processi formativi del prezzo in relazione alle forme di mercato. E' l'ottica propria della speculazione dell'Economia. Il piano speculativo dell'Estimo è totalmente diverso. Il suo processo determinativo del valore di stima obbedisce alla logica di:

- individuare la forma di mercato entro cui si colloca il valore in stima,
- estrarre da tale forma un complesso di informazioni di prezzi (ΣP_i) relativi a cose *simili* a quella di cui si deve stimare il valore,
- intercettare all'interno dell'universo ΣP_i per *comparazione* un prezzo che sia possibile indicatore del valore della cosa in stima.

Quanto sopra sarà ripreso analiticamente in seguito trattando della metodologia di misura del valore.

* * *

Per i richiami che può avere nello svolgimento futuro ci si intrattiene brevemente su un "mercato" definito correntemente *asta* il cui connotato è genericamente indicato: vendita al migliore offerente. Notasi subito una notevole improprietà di linguaggio perchè non trattasi proprio di vendita ad offerente, quanto ad offerente del prezzo più elevato; dunque è chiamata in causa la domanda.

Relativamente alla sua collocazione tra le forme di mercato, può essere valido quanto di seguito argomentato e di cui portiamo la responsabilità.

Dice un Dizionario italiano di Economia alla voce ASTA: "Termine che indica una modalità di vendita che tende ad assicurare ad una merce il massimo prezzo attraverso un confronto diretto tra i possibili acquirenti." La dizione, ora leggasi con le nostre interpolazioni esplicative: Termine che indica una modalità di vendita che tende ad assicurare ad una merce il massimo prezzo (è l'obiettivo monopolistico del venditore) attraverso un confronto diretto (far emergere il monopolista di domanda per capacità di spendita) tra i possibili acquirenti." Rese legittime le due interpolazioni esplicative, il mercato in narrativa risulta più assimilabile al monopolio bilaterale, in cui la natura del prezzo - non quello a base d'asta che non è un prezzo, bensì un valore - battuto è spiegabile come puntualità intermedia nella curva cosiddetta dei contratti - che, poi, indica le virtualità del modello monetario di scambio dei due monopolisti - avente per estremi il prezzo minimo (lato domanda) e il prezzo massimo (lato offerta) oltre i quali si ha l'estromissione dal mercato dei due stessi monopolisti. Dove si colloca tale punto? Scartata perchè scarsamente plausibile l'ipotesi del Loria secondo cui il prezzo fatto è media aritmetica del minimo e del massimo perchè i due scambisti si dividono a metà i benefici dello scambio, è più plausibile l'ipotesi di Edgeworth-Marshall secondo cui il prezzo si fissa sulla curva dei contratti in un punto intermedio tra il massimo e minimo secondo l'abilità comparata a contrattare, cioè secondo forza contrattuale posseduta dai due scambisti.

VALORE E PREZZO

Questo paragrafo è dedicato alla formalizzazione, speriamo scientifica, della differenza tra valore e prezzo, del resto già adombrata nelle pagine che precedono. La questione sollevata oltre che in sé, è importante definendo gli ambiti speculativi ed operativi dell'Estimo con la messa in chiaro di un'altra differenza quale "stima" e "valutazione" considerate sinonimi.

In quanto parole designanti entità, valore e prezzo rappresentano due universali in senso platonico. Invocando Aristotele e le sue formulazioni materia/forma, ma soprattutto potenza/atto i due universali si concatenano in una stessa realtà allo stato possibile - il valore - e allo stato reale - il prezzo -. L'accidente differenziante è il requisito della storicizzazione posseduta dal prezzo, assente nel valore.

Questa teoresi, riassunta efficacemente in: il valore è lo stato potenziale del prezzo ci è stata sempre cara fin dall'inizio dei nostri studi estimativi e il suo suffragio culturale e bibliografico è niente affatto disprezzabile rifacendoci alla autorità di un grande Economista oltre che grande epistemologo a cui non poco debbono tanto l'Economia che la Filosofia della scienza, di cui si propone all'attenzione il brano seguente.

"Fonte ultima della determinazione dei prezzi sono i giudizi di valore dei consumatori. I prezzi sono il risultato della valutazione che preferisce a a b. Sono fenomeni sociali, perchè prodotti dal gioco reciproco delle valutazioni di tutti gli individui che partecipano al funzionamento del mercato. Ogni individuo, comprando o non comprando, vendendo o non vendendo, contribuisce la sua parte alla formazione dei prezzi di mercato. Ma quanto più largo è il mercato tanto minore è il peso del contributo individuale. Così la struttura dei prezzi di mercato appare all'individuo come un dato al quale deve adattare la sua condotta.

Le valutazioni che portano alla determinazione di prezzi definiti sono differenti. Ogni partito attribuisce ai beni che riceve un valore più alto che a quelli che cede. Il rapporto di scambio, il prezzo, non è il prodotto di una eguaglianza di valutazione, ma, al contrario, di una discrepanza.

La stima dev'essere chiaramente distinta dalla valutazione. Essa non dipende in alcun modo dalla valutazione soggettiva dell'uomo che stima.

Questi non è intento a stabilire il valore d'uso soggettivo del bene considerato, ma ad anticipare i prezzi che il mercato determinerà. La valutazione è un giudizio di valore espressivo di una differenza di valore. La stima è l'anticipazione di un fatto atteso. Essa tende a stabilire quali prezzi saranno pagati sul mercato per una certa merce, quale ammontare di moneta sarà richiesto per acquistare una merce definita".

Resa vera la formulazione sopra riportata derivano tre conferme rilevanti.

La stima come anticipazione di un fatto atteso rende giustizia a quanto professato e cioè l'essere il valore uno stato potenziale del prezzo. Statuizione specifica dell'Estimo senza alcun riscontro in Economia, vecchia per nostra credenza e confermata con riferimento di prestigio, essa non è entrata nel corredo culturale estimativo. E' stata, invero, una scoperta piacevole una posizione parallela di pensiero esistente in uno studioso di Estimo dell'area latina (Argentina) chiaramente espressa:

"El vocablo valor es muy ambiguo (en el fondo nadie sabe bien que es). Claro qué resulta imposible el ideal de descartarlo del lenguaje comun y menos aun del léxico economico: su utilizacion esta absolutamente generalizada. Pero por lo menos debemos hacer un esfuerzo per precisar (limitar) su significado.

"Podemos admitir que el valor sea un precio potencial, es decir, el precio que tendria un bien en un determinado mercado, y como tal aconsejamos usar e interpretar el vocablo.

"Pero a aquellos que pretenden (reconociéndolo explicitamente o no) hacer del valor un concepto diferente del precio, y en cierta medida jerarquicamente superior, debemos preguntarles, ante de admitir su pretension:

a) Qué es el valor? Y recibiremos un caotico bullir de definiciones diversas y aun contradictorias, en franco contraste con la universal aceptacion del significado de precio.

b) Es cuantificable de manera continua? Es decir puede expresarse mediante numeros en una escala que no tenga "saltos"?

c) Es un concepto util? Hasta ahora no hemos encontrado satisfaccion siquiera para la primera pregunta, con una respuesta mas o menos uniformemente aceptada".

La seconda conferma è la definizione del campo d'indagine delle stime; esso si identifica con il valore, risultando corretta la definizione di Estimo quale *scienza della misura del valore*, concettualità

già presente nella più corrente definizione italiana dell'Estimo che recita: "L'Estimo è l'insieme dei principii e delle norme che disciplinano la formulazione di un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete e pur tuttavia generalmente valido." La nostra proposizione è preferita per il riferimento definitorio diretto a ciò che si deve definire: *la scienza* (della misura del valore). L'altra è più ridondante ma il riferimento definitorio è ad uno sviluppo della scienza (il giudizio di valore) e a requisiti che deve avere il giudizio.

La terza conferma è la differenza conclamata tra valutazione e stima, generalmente considerate sinonimi. La stima è un dato specifico: determinazione di un valore atteso ovverosia potenziale; la valutazione ha matrice in una differenza di valore che conduce ad atti di scelta.

LETTURE RICORDATE

- CABALLER MELLADO V. : *Valoracion agraria*. Ediciones Mundi-Prensa, Madrid, 1985.
- DI COCCO E. : La valutazione dei beni economici; Bologna, 1960.
- FUSCO GIRARD L.: *L'evoluzione della logica estimativa*. Università di Napoli - Facoltà di Architettura, 1974.
- MISSERI S.C. : *L'Estimo e la moderna dinamica economico-sociale*. Atti del VII Incontro di Studi del Centro Studi di Estimo di Firenze, 1977.
- MISSERI S.C. : *I contenuti dell'Estimo rurale*. Quaderno n. 2 del Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale (Ce.S.E.T.) di Firenze, 1985.
- di FENIZIO F.: *Le leggi naturali dell'Economia: il sistema economico*. Editrice L'Industria, Milano, 1960.
- von MISES L. : *L'azione umana. Trattato di Economia*. UTET, Torino, 1959.
- von MISES L. : *Problemi epistemologici dell'Economia*. Armando Curcio Editore, Roma, 1988.
- PASINETTI L. (a cura di) : *Aspetti controversi della teoria del valore*. Il Mulino, Bologna, 1989

- AMOROSO L. : *Le leggi naturali dell'Economia*. UTET, Torino, 1960.
- FERRETTI M. : *L'ideologia della casualità*. Quaderni di Economia. n. 4, 1981.
- GEORGESCU ROGEN N. : *Analisi economica e processo economico*. Sansoni, Firenze, 1973.
- NAISBITT J. : *Megatrend*. Sperlings & Kapfer Ed., Milano, 1984.
- DEMARIA G. : *Trattato di logica economica*. Voll. I, II, III; CEDAM, Padova, 1962, 1966, 1974.
- PALOMBA G. : *Cournot e Pareto*. Rassegna Economica, n. 4, 1980.
- PALOMBA G. : *Morfologia economica*. UTET, Torino, 1970.
- RICOSSA S. : *Dizionario di Economia. Valore*. UTET, Torino, 1982.
- RICOSSA S. : *Teoria unificata del valore economico*. Giapichelli, Torino, 1981.
- ZIMAN J. : *Il lavoro dello scienziato*. Laterza, Bari, 1987.
- MALACARNE F., DI FAZIO S. : *Storia dell'Estimo in Italia*. EDAGRICOLE, Bologna, 1989.
- PAGANELLI L. : *Un dialogo sul management*. Ed. Cisalpino, Milano, 1992.
- MERCOGLIANO C. : *Incontri col valore*. Calderini, Bologna, 1986